

**UCHWAŁA Nr LVII/905/2005**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 22 września 2005r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), oraz na podstawie uchwał Rady Gminy Raszyn:

Uchwały Nr 125/XXIV/2000 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 kwietnia 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsi Falenty Nowe,

Uchwały Nr 142/XXVIII/00 Rady Gminy Raszyn z dnia 13 września 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Dawidy, Dawidy Bankowe, Łady,

Uchwały Nr 185/XXXVI/01 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 marca 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych w rejonie rzeki Raszynki, obejmujących część wsi Falenty IMUZ, Rybie, Jaworowa, Falenty Nowe,

Uchwały Nr 217/XXXIX/01 Rady Gminy Raszyn z dnia 20 czerwca 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów położonych we wsi Falenty i Falenty Nowe,

Uchwały Nr VI/38/03 Rady Gminy Raszyn z dnia 27 marca 2003 r w sprawie sposobu wykonania uchwał o numerach 53/XIII/99 z dn.09.06.1999r., 208/XLV/97 z dn. 30.12.1997 r., 108/XXIII/00 z 30.03.2000 r., 125/XXIV/00 z dn. 20.04.2000 r., 126/XXIV/00 z dn. 20.04.2000 r., 142/XXVIII/00 z dn. 13.09.2000 r., 168/XXXII/00 z dn. 28.12.2000 r., 178/XXXV/01 z dn. 08.03.2001 r., 185/XXXVI/01 z dn. 29.03.2001 r., 192/XXXVII/01 z dn. 19.04.2001 r., 193/XXXVII/01 z dn. 19.04.2001 r., 194/XXXVII/01 z dn. 19.04.2001 r., 195/XXXVII/01 z dn. 19.04.2001 r., 199/XXXVIII/01 z dn. 31.05.2001 r., 212/XXXIX/01 z dn. 20.06.2001 r., 213/XXXIX/01 z dnia 20. 06.2001 r., 214/XXXIX/01 z dnia 20.06.2001 r., 215/XXXIX/01 z dnia 20.06.2001r., 216/XXXIX/01 z dnia 20. 06.2001 r., 217/XXXIX/01 z dnia 20.06.2001r. Rady Gminy Raszyn wszystkie w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn oraz

Uchwały Nr LVII/903/2005 Rady Gminy Raszyn z dnia 22 września 2005 r. w sprawie sposobu wykonania uchwał o numerach 125/XXIV/00 z dnia 20.04.2000r.; 126/XXIV/00 z dnia 20.04.2000r.; 142/XXVIII/00 z dnia 13.09.2000 r.; 185/XXXVI/01 z dnia 29.03.2001 r.; 217/XXXIX/01 z dnia 20. 06.2001 r. Rady Gminy Raszyn wszystkie w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn Rada Gminy Raszyn uchwała, co następuje

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty zwany dalej w treści uchwały planem, dla terenów położonych w rejonie rzeki Raszynki obejmujących części wsi Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady, Falenty.

**§ 2.**

Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy oś koryta rzeki Raszynki;
- 2) od wschodu oś ul. Grudzi i granica wschodnia działki nr ew. 16/1 (we wsi Dawidy Bankowe), oś ul. Oleńki (droga na działce nr ew. 22);
- 3) od południa oś drogi dz. nr ew. 26 do ul. Grudzi a następnie oś UL. Droga Hrabaska na dz. nr ew. 185;



- 4) od zachodu wspólna granica wsi Falenty Nowe i Falenty, południowa granica działki nr ew. 3/5 (we wsi Falenty), zachodnia linia rozgraniczająca drogi oznaczonej symbolem 1 KZ (przedłużenie ul. Stadionowej).

### § 3.

Celem regulacji zawartych w planie jest:

- 1) ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych dotyczących: ochrony doliny Raszynki oraz uwzględniania zasad zagospodarowania krajobrazu chronionego i ochrony dóbr kultury;
- 2) rozwój zabudowy mieszkaniowej i wyznaczenie terenów pod nieuciążliwą działalność różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów wynikających z różnego przeznaczenia i różnych zasad zagospodarowania.

### § 4.

Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

### § 5.

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu w skali 1: 2000 stanowiącym integralną część planu w formie załącznika do uchwały.

### § 6.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń graficznych zastosowanych w legendzie.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obowiązywania ustaleń planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych;
  - 4) granice obszarów chronionych;
  - 5) zwymiarowane wzajemne odległości urządzeń i obiektów;
  - 6) granice stref oddziaływania od oczyszczalni ścieków i komunikacji kołowej;
  - 7) oznaczenia miejsc sytuowania obiektów infrastruktury technicznej;
  - 8) oznaczenia przebiegu komunikacji i infrastruktury technicznej.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

### § 7.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
  - 3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raszyn w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raszyn dla części terenów we wsiach Falenty Nowe, Dawidy Bankowe, Łady i Falenty, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
  - 5) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu granicą obowiązywania ustaleń planu;
  - 6) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną literami i cyframi;
  - 7) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – W. O. CH. K.** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych aktualnie- rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 43 poz. 149 z późn. zm.) wyznaczony rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 218 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 161 poz. 2363 z dnia 4 sierpnia 2001 r.);
  - 8) **powierzchni biologicznie czynnej**– należy przez to rozumieć, zapis § 1 pkt. 1 załącznika nr 2 do rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego ze zm. z 2000r. ( Dz. Urz. Woj.

- Mazowieckiego Nr 93 poz. 911 z dnia 18 sierpnia 2000r.) tj. „część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżalnych pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych”, a poza terenami W. O. Ch. K.- także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 9) **usługach towarzyszących** - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi; usługi bytowe tj. fryzjer, szewc, krawiec itp., handel detaliczny, nauka, zdrowie, kultura, sport, oświata, gastronomia, administracja, turystyka, wypoczynek;
  - 10) **usługach bez przesądzania profilu dla działek poza W. O. Ch. K.-** należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności nieprodukcyjnej, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny. Pod pojęciem szkodliwe oddziaływanie rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji;
  - 11) **maksymalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
    - a) nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku,
    - b) maksymalną wysokość obiektu liczoną od poziomu  $\pm 0,00$  do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu ściany (przy dachach płaskich);
  - 12) **dopuszczeniach, postulatach** - należy przez to rozumieć zapisy planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu;
  - 13) **drogach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających;
  - 14) **zespole zabudowy** - należy przez to rozumieć część osiedla mieszkaniowego, zespołu usługowego, obiektu usługowo - produkcyjnego; realizowaną jako jedno zadanie inwestycyjne, jedno dzieło architektoniczne lub grupę podobnie zabudowanych działek;
  - 15) **zabudowie w zorganizowanym osiedlu** - należy przez to rozumieć zabudowę wraz z niezbędnymi drogami wewnętrznymi, infrastrukturą techniczną i niezbędnymi usługami towarzyszącymi realizowaną jako jedno zadanie inwestycyjne, jedno dzieło architektoniczne lub grupę podobnie zabudowanych działek związanych ze sobą funkcjonalnie i technicznie.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały..

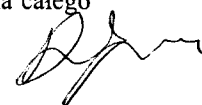
## § 8.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przeznaczonych do realizacji celów publicznych;
- 2) linii rozgraniczających drogi i ulice wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- 3) warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zarządzania terenu w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, tymczasowe sposoby zagospodarowania; zarządzania oraz użytkowania terenów;
- 4) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane;
- 5) warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 6) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 7) zasad obsługi w zakresie komunikacji.

## § 9.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej (pozwolenie na budowę, podziału terenu itp.) oraz w postanowieniach i informacjach, należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale oraz z zastosowaniem odpowiednich odrębnych przepisów.
2. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru objętego planem.



Rozdział 2  
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem  
**1. Przeznaczenie terenów**

**§ 10.**

1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w osiedlu zorganizowanym - oznaczone na rysunku planu symbolem **MNN**;
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług- oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
  - 5) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
  - 6) tereny rolne - oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
  - 7) tereny wód - oznaczone na rysunku planu symbolem **W**(rzeka Raszynka);
  - 8) teren rowu –oznaczony na rysunku planu symbolem **Wr**;
  - 9) teren oczyszczalni ścieków sanitarnych- oznaczony na rysunku planu symbolem **NOs**;
  - 10) obiekty infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu specjalnymi symbolami: napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV, stacje elektroenergetyczne 15/0.4 kV przepompownie ścieków;
  - 11) tereny komunikacji przeznaczone pod drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi (komunikacja kołowa, rowerowa i piesza) i lokalizację infrastruktury technicznej - określone dalej jako tereny K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
    - a) **KZ** - drogi zbiorcze,
    - b) **KL** - drogi lokalne,
    - c) **KD** - drogi dojazdowe,oraz oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem:
    - d) ścieżki rowerowe,
    - e) połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.
2. Na terenach objętych planem, dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej takie jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, na podstawie opracowań technicznych i bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby ich oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny.
3. Wyznacza się tereny przeznaczone na cele publiczne:
  - 1) drogi KZ, KL, KD (jezdnie komunikacji kołowej , przestrzenie komunikacji pieszej, ścieżkę rowerową);
  - 2) zieleń przyuliczną o charakterze publicznym;
  - 3) tereny pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (oczyszczalnia ścieków, stacje energetyczne 15/0.4 kV, przepompownie ścieków).

**2. Obszary i obiekty chronione**

**§ 11.**

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu W. O. CH. K. (granice oznaczone są na rysunku planu specjalnym symbolem), w zasięgu, którego obowiązują odpowiednio ustalenia rozporządzenia Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 7, w zakresie określonym

przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U., z 2004 r. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.).

#### § 12.

Tereny zmeliorowane zaznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem, dla których plan ustala:

- 1) zachowanie wskazanego na rysunku planu rowu melioracyjnego (row melioracji szczegółowej „C”) odcinek Wr jako rowu otwartego, jego funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakaz zasypywania i samowolnych jego przeróbek. Dopuszcza przesunięcie pozostałego odcinka rowu na granice działek i sytuowanie wzdłuż drogi 1KD i dróg wewnętrznych;
- 2) w miejscu krzyżowania się rowu melioracyjnego z drogami obowiązuje wymóg zachowania ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki;
- 3) ustala się przebudowę (modernizację) lub likwidację drenażu rolniczego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i przy zachowaniu wymogu lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu poszczególnych działek zapewniającego dostęp do tych urządzeń i ich konserwacji;
- 4) projektowanie i przebudowa układu melioracyjnego wymaga uzyskania niezbędnych opinii i zgód zarządzającego (obecnie Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych).

#### § 13.

Oznacza się tereny stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków-stanowiska archeologiczne, o numerach ewidencyjnych 59-66/14 i 58-65/21. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem:

- 1) ustala się obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi-uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- 2) ustala się obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
- 3) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
- 4) warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

### **3. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska i przyrody**

#### § 14.

1. Ustala się docelowe objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu, a także docelowe odwodnienie do kanalizacji deszczowej (po uprzednim podczyszczeniu) pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów MN/U, U/MN oraz terenów komunikacji.
2. Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników obiektów projektowanych w obszarze planu, a także odwodnienie do kanalizacji deszczowej (po uprzednim podczyszczeniu) pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów MW i MNN.
3. Odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN odbywać się będzie na własnych działkach do gruntu lub rowu.
4. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem opałowym lekkim albo innymi paliwami ekologicznie czystymi.
5. Ustala się, że zagospodarowanie obszaru planu częściowo położonego w W. O. CH. K. powinno posiadać charakter krajobrazowy i cechować się naturalizacją sposobu zagospodarowania w terenach 1R, 2R, 3R i 4R dla utrzymania harmonijnego powiązania pomiędzy rezerwatem w Falentach, a zespołem parkowo-wodnym w Dawidach Bankowych.
6. W celu utrzymania ciągłości korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym ustala się:
  - 1) zachowanie układu hydrograficznego rzeki Raszynki, utrzymanie naturalnego charakteru jej brzegów, dopuszczając ingerencję w koryto i brzegi wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi oraz ustala się linie ogrodzeń i nieprzekraczalne linie zabudowy od brzegu rzeki.
  - 2) zachowanie bez zabudowy terenu pomiędzy Raszynką a wskazaną na rysunku planu „granicą tarasu rzeki”,
  - 3) wprowadzenie zieleni w terenach komunikacji,
  - 4) zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, liczonej zgodnie z definicją zapisaną w § 7 ust. 1 pkt. 8, dla każdej działki,



- 5) plan nakazuje naturalizację kształtowania zbiornika wodnego oznaczonego na rysunku planu symbolem ww, przez wprowadzenie gatunków roślin charakterystycznych dla tego ekosystemu i pozwalających na naturalny rozwój fauny i flory w tym typowego dla obszaru pinctwa.
7. Ustala się nakaz ochrony zadrzewień istniejących poprzez ich adaptację w obrębie powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych działkach, jako zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg KZ, wokół ogrodzenia oczyszczalni ścieków i terenów zieleni ogrodów przydomowych.
8. Ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej i niskiej towarzyszącej zabudowie, Raszynce i zbiornikowi wodnemu, urządzeniom infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

#### **4. Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania**

##### **§ 15.**

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.
2. Zgodnie z art. 89 w/w Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. szerokości stref kontrolowanych ustalane są odrębnie dla gazociągów wybudowanych przed i po 12 grudnia 2001r

##### **§ 16.**

1. W korytarzach napowietrznych linii energetycznych 15 kV (po 5 m od osi linii w każdą stronę), plan przyjmuje warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów i terenu określone w przepisach odrębnych a w przypadku ich modernizacji plan postuluje zamianę istniejących napowietrznych linii 15 kV na podziemne.
2. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii energetycznych ograniczenia dla zagospodarowania i użytkowania obiektów i terenu, tracą moc.

##### **§ 17.**

1. Wokół oczyszczalni (od granic terenu NOs) określa się 50 m strefę, w której wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej i innych obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży i ustala, że oddziaływanie oczyszczalni na środowisko nie może przekraczać tej strefy.
2. Ustala się zagospodarowanie strefy pasem odpowiednio komponowanej zieleni.

##### **§ 18.**

1. Odnośnie wymagań związanych z oddziaływaniem akustycznym komunikacji kołowej, ustala się następujące zasięgi potencjalnego oddziaływania, mierzone w obie strony od zewnętrznej krawędzi jezdni:
  - 1) drogi zbiorczej KZ – 50 m;
  - 2) drogi lokalnej KL i dojazdowej KD -pomiędzy skrajną krawędzią jezdni a ustaloną w planie linią zabudowy.
2. Na terenach położonych w/w zasięgu oddziaływania:
  - 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku;
  - 2) ustala się nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu;
  - 3) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń;
  - 4) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych.

##### **§ 19.**

W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego terenów:

- 1) wskazane w planie, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego, należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841 ze zm.);

- 2) wskazane w planie, tereny zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841 ze zm.).

## § 20.

Warunki gruntowe i ochrona powierzchni ziemi:

- 1) ustala się stosowanie płytkiego podpiwniczenia budynków w zasięgu obszarów z poziomem wody gruntowej powyżej 1 m p. p. t, oraz prowadzenia uzbrojenia w płytkich wykopach nie naruszając stosunków wodnych;
- 2) ze względu na niekorzystne warunki posadowienia (warunki gruntowo-wodne) przed przystąpieniem do działań projektowych dla terenów wymienionych w pkt. 1 należy wykonać dokumentację geotechniczną, a dla pozostałych terenów ekspertyzę;
- 3) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej(poniżej) poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi.

## **5. Ustalenia ogólne w zakresie przestrzennego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.**

### § 21.

#### **5.1. Zasady ustalania linii zabudowy**

1. Z uwzględnieniem warunków, o których mowa w § 18, dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub odtwarzanych ustala się następujące nieprzekraczalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
  - 1) 10 m od dróg KZ i KL,
  - 2) 6 m dla dróg KD i dróg wewnętrznych.
2. Dla zabudowy położonej wzdłuż odcinka rowu oznaczonego symbolem Wr ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 5.0 m od skarpy rowu na odcinku rowu nie przylegającego do drogi i w odległości 3m od skarpy odcinka rowu, przebiegającego wzdłuż drogi 1 KD i dróg wewnętrznych.
3. Dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działek.
4. Zachowuje się zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu i zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, jeżeli nie stanowi ona samowoli budowlanej.

### § 22.

#### **5.2. Ogrodzenia**

1. Ustala się następujące zasady sytuowania ogrodzeń:
  - 1) ogrodzenia nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg;
  - 2) dla ogrodzeń na działkach narożnych należy stosować narożne ścięcia linii ogrodzeń, symetryczne, nie mniejsze niż 10 x 10 m dla dróg zbiorczych KZ, oraz nie mniejsze niż 5 m x 5 m dla dróg lokalnych KL, dojazdowych KD i dróg wewnętrznych; a w przypadku skrzyżowania drogi zbiorczej KZ z drogami KL, KD i drogami wewnętrznymi narożne ścięcia linii ogrodzeń niesymetryczne i nie mniejsze niż 10m dla drogi KZ i 5 m dla drogi KL, KD i drogi wewnętrznej;
  - 3) w ogrodzeniach działek położonych w W. O. Ch. K. należy przewidzieć tunele umożliwiające migrację drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków;
  - 4) ogrodzenia nie mogą być wyższe niż 2.2m od poziomu terenu;
  - 5) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych(z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek), oraz ogrodzeń pełnych z wyjątkiem ogrodzeń pełnych od drogi 2KZ;
  - 6) ogrodzenia pomiędzy terenami rolnymi, a terenami zabudowy ustala się jako ażurowe, albo w formie żywopłotów;
  - 7) w przypadku takiej konieczności, na odcinkach wymagających ogrodzeń, (dla zachowania dostępu do rzeki) plan nakazuje zachowanie dostępności pieszej i rowerowej w pasie o szerokości 6 m wzdłuż rzeki.
2. Ustala się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków budowy ogrodzenia w obszarach stanowisk archeologicznych.
3. Ustala się sytuowanie ogrodzeń w odległości 1.5 m od skarpy rowu melioracji szczegółowej Wr oraz innych rowów zachowanych jako otwarte.

### § 23.

#### **5.3. Reklamy**

1. Ustala się zasadę umieszczania reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych wzdłuż linii rozgraniczających dróg KZ, KL, KD i dróg wewnętrznych na ogrodzeniu od strony wejścia na działkę, pod

warunkiem, że nie będzie to powodować utrudnień w komunikacji, albo na budynkach, na elewacji frontowej, o maksymalnej powierzchni 1m<sup>2</sup>,

2. Ustala się zakaz lokowania reklam na terenach rolnych.

#### § 24.

##### 8.4 Zasady podziału terenów

1. Ustala się, że wydzielane nowe działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów i urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi, z warunkami zagospodarowania dla całego terenu oraz ustaloną funkcją, a na każdej wydzielanej działce budowlanej muszą być zachowane powierzchnie biologicznie czynne podane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. W przypadku działek budowlanych, istniejących na dzień uchwalenia planu ustala się zasadę dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów odrębnych.
3. Rysunek planu zawiera przykładowe propozycje podziału na działki i drogi wewnętrzne, które nie stanowią ustaleń planu.
4. Obowiązują następujące minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek z dopuszczalnym obniżeniem tej powierzchni o 5%:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;  
1000 m<sup>2</sup> na jeden budynek wolno stojący, 750 m<sup>2</sup> na segment bliźniaka oraz wzdłuż linii rozgraniczających dróg minimalną szerokość działki- 20 m;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNN 500 m<sup>2</sup> na 2 segmenty bliźniaka lub 2 segmenty zabudowy szeregowej,
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U i zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 4) w terenach MW obszar i granice działek budowlanych uzależnione są od formy zagospodarowania terenu;
  - 5) dla zabudowy zagrodowej 1,0ha.
5. Zachowuje się z prawem zabudowy działki wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych.
6. Ustala się zachowanie terenu oczyszczalni ścieków NOs jako odrębnej działki, w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu dopuszczając wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
7. Przy podziałach terenów R obowiązują odpowiednie przepisy odrębne.
8. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określone planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
9. Dopuszcza się wydzielenie działki rowu otwartego.

#### § 25.

1. Wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg publicznych KZ, KL i KD oraz ustala miejsca połączeń dróg wewnętrznych.
2. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej; za dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej uznaje się dostęp poprzez drogi wewnętrzne, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt. 13, albo sięgaczem o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, który stanowi część działki.
3. Ustala się zakaz takich podziałów gruntów, które wiązałyby się z potrzebą włączeń dróg wewnętrznych do drogi 2KZ, poza wyznaczonymi na rysunku planu skrzyżowaniami.
4. Przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg publicznych KZ, KL i KD należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi tych dróg.
5. Ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych:
  - 1) oś projektowanych dróg wewnętrznych powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami;
  - 2) należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
  - 3) linie rozgraniczające projektowanych dróg wewnętrznych wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio:
    - a) po 4 m (5 m w przypadku takiej możliwości),
    - b) a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznego drogi wewnętrznej, po 8 m na każdej działce oddzielnie;



- 4) każda nowa droga winna mieć dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60 m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m);
- 5) włączenia nowych dróg do istniejącego układu drogowego może nastąpić albo w osi włączenia dróg od strony przeciwnej albo dla uniknięcia mimośrodków w odległości min. 40 m od takiego włączenia po stronie przeciwnej;
- 6) skrzyżowania projektowanych dróg należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających. Ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczającej nie mniejsze niż 5,0 m x 5,0 m dla dróg KL, KD i dróg wewnętrznych. W przypadku skrzyżowania dróg zbiorczych z drogami KL, KD i drogami wewnętrznymi niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczające nie mniejsze niż 10m dla drogi KZ i 5 m-dla dróg KL, KD i drogi wewnętrznej.
6. W przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości 8m, powstającej z symetrycznego wydzielenia z dwóch działek ,podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości.
7. W przypadku podziału nieruchomości z wydzieleniem drogi wewnętrznej podziałem należy objąć wszystkie działki, przez które wydzielana droga wewnętrzna będzie się łączyła z drogą publiczną.
8. Ustala się, że pas terenu o szerokości 6,0m przebiegający wzdłuż Raszynki, będzie wykorzystywany pod nieutwardzoną drogę eksploatacyjną rzeki.
9. Na obszarach strefy ochrony konserwatorskiej (stanowisk archeologicznych) warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

## **6.Standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną**

### **§ 26.**

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

**1) zaopatrzenie w wodę:**

z wodociągu komunalnego z ujęcia w „Ładach” lub z ujęcia i wodociągu lokalnego Spółdzielni w „Dawidach Bankowych, a w okresie przejściowym (do czasu wybudowania wodociągu komunalnego oraz dla usług, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych, dla zabudowy zagrodowej z ujęć własnych;

**2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:**

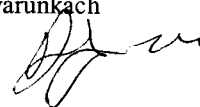
- a) docelowo ścieki odprowadzane będą systemem kanalizacji rozdzielczej grawitacyjno-podciśnieniowej do oczyszczalni w terenie NOs,
- b) do czasu skanalizowania dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych i po wstępnym oczyszczeniu z zanieczyszczeń technologicznych, jeżeli takie występują, wywóz do najbliższej zlewni przy oczyszczalni ścieków, na podstawie stosownych umów z odbiorcami uzyskanych do pozwolenia na budowę, za wyjątkiem terenów MW i MNN,
- c) ustala się obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie zbiorników bezodpływowych,
- d) zakazuje się stosowania przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;

**3) odprowadzenie wód opadowych:**

- a) z terenu działek powierzchniowo do gruntu (w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej) lub do rowu,
- b) z terenów MW i MNN kanalizacją deszczową do odbiornika, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
- c) z utwardzonych powierzchni dróg, po podczyszczeniu, do rowów,
- d) postuluje się stosowanie w drogach dojazdowych oraz drogach wewnętrznych nawierzchni przesiąkliwe dla wód opadowych,
- d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 4) **zasilanie w energię elektryczną** z istniejącego lub rozbudowywanego układu sieci średniego i niskiego napięcia w uzgodnieniu i na warunkach podanych przez właściwy zakład energetyczny: należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowej SN/nm, na działce o wymiarach 2x3 m położonej w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, ze strefą wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych;

- 5) **zasilanie w łącza telefoniczne** według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci;



- 6) **zasilanie w gaz** przewodowy wymaga budowy sieci i przyłączy zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci;
  - 7) **zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł wykorzystujących wariantowo; gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy lekki lub energię elektryczną; zakazuje się stosowanie pieców opalanych paliwem stałym (zakaz nie dotyczy kominków);
  - 8) ustala się **usuwanie odpadów** stałych poza obszar planu, ustala się selektywny system zbierania i wywozu odpadów do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych uzyskanych do pozwolenia na budowę.
2. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy do projektowanych w planie obiektów na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg.
  3. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg oraz liniami zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych.
  4. Na terenach przylegających do obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w odległościach wynikających z przepisów odrębnych i Polskich Norm, zakazuje się projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych chyba, że inwestor uzgodni ich realizację z operatorem sieci.
  5. Realizacja nowej infrastruktury technicznej, a także jej wymiana, przebudowa, przełożenie jest możliwa w uzgodnieniu z operatorem sieci.

## **7. Ustalenia ogólne w zakresie komunikacji**

### **7.1. Komunikacja kołowa**

#### **§ 27.**

1. Wyznacza się na rysunku planu pasy terenu przeznaczone pod komunikację kołową w liniach rozgraniczających dróg oraz określa hierarchię funkcjonalną układu drogowego: drogi zbiorcze KZ (ul. Grudzi i przedłużenie ul. Stadionowej), drogi lokalne KL (Hrabska Droga i projektowane przedłużenie ul. Willowej), drogi dojazdowe KD. Ustala się przebiegi tych dróg.
2. Wskazuje się wskazuje na rysunku planu tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne jako zasadę podziałów.
3. W terenach komunikacji ustala się lokowanie funkcji komunikacji kołowej i odwodnienia oraz, o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, za zgodą zarządzającego drogą, ustala się lokowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, lokowanie ścieżek rowerowych.
4. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów stałych i czasowych, nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną.
5. Do czasu realizacji dróg zachowuje się dotychczasowe użytkowanie terenu i dopuszcza urządzenie miejsc postojowych.
6. Ustala się szczególnie warunki zagospodarowania dla dróg położonych w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej-stanowisk archeologicznych zgodnie z § 13.

#### **§ 28.**

Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu dróg:

- 1) drogi zbiorcze KZ i lokalne KL:
  - a) drogi zbiorcze i lokalne wyznacza się dla powiązań układu komunikacyjnego obsługującego obszar planu z układem zewnętrznym, ustalając ich przebiegi jako obowiązujące,
  - b) w terenie KZ i KL ustala się lokowanie funkcji: komunikacji kołowej i odwodnienia oraz infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, chodników i zieleni za zgodą zarządcy drogi;
- 2) dla obsługi zainwestowania, realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenów na obszarze objętym planem ustala się układ dróg dojazdowych KD powiązanych z drogami zbiorczymi KZ i lokalnymi KL oraz wskazuje drogi wewnętrzne.

### **7.2 . Komunikacja piesza i rowerowa**

#### **§ 29.**

1. Plan ustala podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki wydzielone w liniach rozgraniczających dróg.

2. Chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym albo maksymalnie odsunięte od jezdni zależnie od lokalnych możliwości terenowych.

### § 30.

1. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się wprowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg KZ i wzdłuż Raszynki.
2. Dopuszcza się ruch rowerowy w ciągach pozostałych dróg.

### § 31.

#### **7.3. Zasady lokalizacji miejsc postojowych w obszarze planu**

1. Ustala się lokowanie miejsc postojowych na własnych działkach z zachowaniem przepisów odrębnych oraz ustala się wydzielone miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych.
2. Ustala się realizację miejsc postojowych w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
  - 1) obiekty biurowo – administracyjne – 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> p. użytkowej;
  - 2) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep;
  - 3) kultura, sport – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> p. użytkowej;
  - 4) przychodnia zdrowia – 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> p. użytkowej (2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce postojowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego);
  - 5) szkoła – 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
  - 6) hotel – 20 miejsc postojowych dla sam. osobowych, miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
  - 7) sezonowe obiekty handlowe – od 5 do 20 miejsc postojowych na jeden obiekt;
  - 8) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów;
  - 9) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 dom;
  - 10) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1.5 miejsca postojowego na mieszkanie.

## **Rozdział 3**

Ustalenia dla poszczególnych terenów.

### **1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW**

#### **§ 32.**

##### **Funkcja (przeznaczenie terenu):**

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w zorganizowanym osiedlu mieszkaniowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną dla potrzeb osiedla (ujęcie wody, oczyszczalnia ścieków, stacje elektroenergetyczne 15/0,4 kV itp.), komunikacją wewnętrzną (dojścia, miejsca postojowe), zielenią urządzoną (nie stanowiącą zieleni publicznej), placami zabaw oraz usługami towarzyszącymi i niezbędnymi obiektami użyteczności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych jako wbudowane albo w obiektach wolnostojących;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże (podziemne lub wbudowane), wolno stojące budynki gospodarcze;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne tereny zieleni urządzonej oraz urządzeń sportu i rekreacji;
- 4) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; budowie, robotach budowlanych remontach i przebudowie, oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1;
- 5) zakazuje się:
  - a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) lokowania innych niż wymienione w pkt 3 funkcji usługowych; handlu hurtowego, placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, masztów telefonii komórkowej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej więcej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizacji zabudowy zagrodowej.

### § 33.

#### Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się lokowanie zabudowy jako wolno stojących punktowców albo budynków w rozrzużonej bryle skoncentrowanych wokół placów ruchu pieszego z placem zabaw i zielenią urządzoną.
2. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej lub w zespole zabudowy zachowano, co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej w tym 30 % jako zieleni urządzonej. Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej jako wspólnego dla całego terenu MW zespołu urządzeń sportu i rekreacji.
3. Ustala się max wysokość zabudowy; 4 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 15 m do kalenicy dachów wielospadowych; dla budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych dopuszczając dominanty.

### § 34.

#### Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
  - 1) położonych w terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 12;
  - 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 15;
  - 3) położonych w zasięgu napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 16;
  - 4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 18.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 14 i od § 18 do § 31.

## 2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

### § 35.

#### Funkcje (przeznaczenie) terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki wolno stojące i bliźniacze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze wolno stojące lub dobudowane, zielen, podwórza, ogrody przydomowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- wbudowane usługi towarzyszące stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku nie wymagające wprowadzenia ruchu transportu ponad 3.5 t oraz do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zachowana zabudowa zagrodowa;
- 4) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; budowie, robotach budowlanych remontach i przebudowie oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1;
- 5) zakazuje się:
  - a) adaptowania budynków gospodarczych, garaży lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
  - b) lokowania innych niż wymienione w pkt 3 funkcji usługowych, handlu hurtowego, placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, masztów telefonii komórkowej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej więcej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

### § 36.

#### Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na działce pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub budynku bliźniaczego (segment bliźniaka).
2. Na działce z zachowaną zabudową zagrodową ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub bliźniaczego (dwa segmenty), budynki gospodarcze i garaże.
3. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 24 ust. 4, pkt 1, zachowano, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.

4. Ustala się max wysokość zabudowy; 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu dwuspadowego dla budynków mieszkalnych, 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 4.5 m dla garaży i budynków gospodarczych oraz 8.0m dla budynków gospodarczych dla zabudowy zagrodowej.

#### § 37.

##### Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
  - 1) położonych w W. O. CH. K., o których mowa w § 11;
  - 2) położonych w terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 12;
  - 3) położonych w strefie ochrony konserwatorskiej-obszarze stanowisk archeologicznych o nr ewidencyjnych odpowiednio 58-65/21 lub 59-66/4, o których mowa w § 13;
  - 4) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 15;
  - 5) położonych w zasięgu napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 16;
  - 6) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 18.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 14 i od § 19 do § 31.

### 3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w osiedlu zorganizowanym –MNN(1MNN, 2MNN)

#### § 38.

##### Funkcje (przeznaczenie) terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej w zorganizowanym osiedlu mieszkaniowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną dla potrzeb osiedla, komunikacją wewnętrzną (dojścia, miejsca postojowe), zielenią urządzoną (nie stanowiącą zieleni publicznej), placami zabaw oraz usługami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze wolno stojące lub dobudowane, zielen, podwórza, ogrody przydomowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- wbudowane usługi towarzyszące stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku nie wymagające wprowadzenia ruchu transportu ponad 3.5 t oraz do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zachowana zabudowa zagrodowa;
- 4) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; budowie, robotach budowlanych remontach i przebudowie, oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w ust 1;
- 5) zakazuje się:
  - a) adaptowania budynków gospodarczych, garaży lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
  - b) lokowania innych niż wymienione w pkt 3 funkcji usługowych, handlu hurtowego, placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, masztów telefonii komórkowej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej więcej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizacji zabudowy zagrodowej.

#### § 39.

##### Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Na działce o powierzchni min. 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego budynku bliźniaczego (2 segmenty bliźniaka) lub dwóch segmentów zabudowy szeregowej.
2. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni 500 m<sup>2</sup>, zachowano, co najmniej 35% powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się taki sposób sytuowania zabudowy szeregowej, aby w jednym zespole znajdowało się nie więcej niż sześć segmentów.



4. Ustala się max wysokość zabudowy; 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu dwuspadowego ( z zastosowaniem jednakowych lukarn, bez mansard) dla budynków mieszkalnych, nie więcej niż 4.5 m dla garaży i budynków gospodarczych.

#### **§ 40.**

##### **Inne ustalenia**

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
  - 1) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 15;
  - 2) położonych w zasięgu napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 16;
  - 3) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 18.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 14 i od § 18 do § 31.

#### **4 . Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U**

##### **§ 41.**

##### **Funkcja (przeznaczenie terenu):**

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczym oraz usługi wbudowane lub stanowiące odrębną kubaturę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze, zieleń, podwórza, ogrody przydomowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- usługi, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 9 i 10 oraz zachowana zabudowa zagrodowa;
- 4) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; budowie, robotach budowlanych remontach i przebudowie,  
oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1;
- 5) zakazuje się:
  - a) adaptowania budynków gospodarczych, garaży lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
  - b) lokowania innych niż wymienione w pkt 3 funkcji usługowych, handlu hurtowego, placów składowych, lokowania obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, masztów telefonii komórkowej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej więcej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

##### **§ 42.**

##### **Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy**

1. Na działce, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi, ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, oraz budynku bliźniaczego (jeden segment), dopuszczając inwestowanie na połączonych działkach.
2. Na działce z zachowaną zabudową zagrodową ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub bliźniaczego (dwa segmenty), budynki gospodarcze i garaże.
3. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 24 ust.4, pkt. 3, zachowano, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.
4. Ustala się max wysokość zabudowy; 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu dwuspadowego dla budynków mieszkalnych, 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 4.5m dla garaży i budynków gospodarczych oraz 8.0m dla budynków gospodarczych dla zabudowy zagrodowej.

##### **§ 43.**

##### **Inne ustalenia**

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
  - 1) położonych w terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 12;

- 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 15;
  - 3) położonych w zasięgu napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 16;
  - 4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 18.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 14 i od § 18 do § 31.

#### **5. Tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN** **§ 44.**

##### **Funkcja (przeznaczenie terenu):**

- 1) przeznaczenie podstawowe-zabudowa usługowa i wbudowana funkcja mieszkaniowa jednorodzinna usytuowana w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym. Zabudowa usługowa realizowana jako usługi towarzyszące i usługi, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 10 tj. rzemiosło usługowe i warsztaty drobnej wytwórczości, oraz stacje paliw, obsługa techniczna motoryzacji, handel hurtowy i place składowe (lokalizowane tylko na działkach położonych przy włączeniu dróg KD do drogi 2 KZ);
- 2) przeznaczenie uzupełniające-garaże i budynki gospodarcze, zieleń, podwórza, ogrody przydomowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- usługi bez funkcji mieszkaniowej;
- 4) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; budowie, robotach budowlanych remontach i przebudowie oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1;
- 5) zakazuje się:
  - a) lokalizacji funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
  - b) lokalizacji samodzielnej zabudowy mieszkaniowej i funkcji mieszkaniowej w zasięgu oddziaływania komunikacji drogi 2 KZ,
  - c) adaptowania budynków gospodarczych, garaży lub usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek z funkcją mieszkalną,
  - d) obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej więcej niż 1000m<sup>2</sup>,
  - e) lokalizacji zabudowy zagrodowej.

#### **§ 45.**

##### **Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy**

1. Ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej, o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 24 ust. 4, pkt. 3, zachowano, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ustala się max wysokość zabudowy; 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu dwuspadowego dla budynków usług, 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 4.5 m dla garaży i budynków gospodarczych.

#### **§ 46.**

##### **Inne ustalenia**

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
  - 1) położonych w strefie ochrony konserwatorskiej-obszar stanowiska archeologicznego o nr ewidencyjnym 59-66/4, o którym mowa w § 13;
  - 2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 15;
  - 3) położonych w zasięgu napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 16;
  - 4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 18.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 14 i od § 18 do § 31.



## **6. Tereny rolne R**

### **§ 47.**

#### **Funkcje (przeznaczenie) terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe- produkcja rolna uzytki zielone, ze zbiornikiem wodnym w terenie 3R, nieutwardzona droga eksploatacyjna wzdluz rzeki Raszynki, oraz pasem odpowiednio komponowanej zieleni w strefie od oczyszczalni.
- 2) przeznaczenie uzupealnijace – sieciowe urzadzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne- na terenach R wzdluz drogi 1KD zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojacy lub bliźniaczy (dwa segmenty), budynki gospodarcze, garaże), zieleń, ogród przydomowy, urzadzenia infrastruktury technicznej;
- 4) na terenach 1R, 2R, 3R i 4R zakazuje się zabudowy, lokalizacji placów składowych, miejsc postojowych i masztów telefonii komórkowej.

### **§ 48.**

#### **Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy**

1. Zagospodarowanie terenów rolniczych regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej.
2. Ustala się lokowanie zabudowy zagrodowej w taki sposób, aby na każdej działce (o minimalnej powierzchni, o której mowa w § 24. ust. 4, pkt 5, zachowano, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustala się max wysokość zabudowy; 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu dwuspadowego budynku mieszkalnego, 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 4.5m dla garaży i 8.0m dla budynków gospodarczych.
4. Ustala się zachowanie na terenie 3R zbiornika wodnego oznaczonego literami ww dla funkcji naturalnej. Wskazuje się orientacyjne granice zbiornika dopuszczając pogłębienie zbiornika i kształtowanie brzegów na podstawie odpowiednio uzgodnionego projektu zagospodarowania.

### **§ 49.**

#### **Inne ustalenia**

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
  - 1) położonych w W.O.Ch.K., o którym mowa w § 11;
  - 2) położonych w terenach zmeliorowanych, o których mowa w § 12;
  - 3) położonych w strefie ochrony konserwatorskiej-obszar stanowiska archeologicznego o nr ewidencyjnym 59-65/21, o którym mowa w § 13;
  - 4) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 15;
  - 5) położonych w zasięgu napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 16;
  - 6) położonych w zasięgu oddziaływania oczyszczalni ścieków, o których mowa w § 17;
  - 7) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 18.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 14 i od § 18 do § 31.

## **7. Tereny wód – W**

### **§ 50.**

#### **Funkcje (przeznaczenie) terenów:**

przeznaczenie podstawowe-rzeka Raszynka.

### **§ 51.**

#### **Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy**

1. Ustala się zachowanie korytarza rzeki i utrzymanie naturalnego charakteru jej brzegów.
2. Dopuszcza się ingerencję w koryto i brzegi rzeki wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi.



## § 52.

### Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania ze względu na położenie w W. O. CH. K., o którym mowa w § 11.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 14 i od § 20 do § 26.

## 8. Teren rowu Wr;

### § 53.

#### Funkcje (przeznaczenie) terenów:

przeznaczenie podstawowe-rów melioracji szczegółowej C.

### § 54.

#### Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. Ustala się zachowanie rowu otwartego jego funkcji i sprawności funkcjonowania.
2. Zakazuje się zasypywania i samowolnych przeróbek rowu.
3. W miejscu krzyżowania się rowu melioracyjnego z drogami obowiązuje wymóg zachowania ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki.
4. Przebudowa (modernizacja) rowu w sposób zgodny z przepisami odrębnymi wymaga uzyskania niezbędnych opinii i zgód zarządzającego (obecnie Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych).

### § 55.

#### Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania ze względu na położenie w W. O. CH. K., o którym mowa w § 11.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 14 i od § 20 do § 24 i § 26.

## 9. Tereny infrastruktury technicznej

### § 56.

#### Funkcje (przeznaczenie) terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe-objekty infrastruktury technicznej:
  - a) NOs lokalna oczyszczalnia ścieków z punktem zlewnym i z terenem zieleni izolacyjnej, w formie szpaleru drzew wokół ogrodzenia,
  - b) przepompownie ścieków i stacje elektroenergetyczne 15/0.4 kV oznaczone na rysunku planu specjalnymi symbolami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające-objekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 3) dopuszcza się budowę i zabudowę polegającą na; wymianie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie, oraz dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w ust 1;
- 4) zakazuje się -lokalizowania funkcji innych niż ustalone w pkt 1 i 2.

### § 57.

#### Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

Ustala się taki sposób inwestowania, aby na działce NOs zachowano, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej.



§ 58.

Inne ustalenia

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla terenów lub obiektów:
  - 1) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 15;
  - 2) położonych w zasięgu napowietrznych linii energetycznych, o których mowa w § 16;
  - 3) położonych w zasięgu oddziaływania oczyszczalni ścieków, o których mowa w § 17.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 14, w § 16 i od § 20 do § 31.

10. Tereny komunikacji, KZ, KL, KD

§ 59.

Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg

LP	SYM BOL	NAZWA OBIEKTU	FUNKCJA	SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANI CZAJĄCYCH (w metrach)	ZALECANA SZEROKOŚĆ JEZDNI (w metrach)	USTALENIA DLA PRZEKROJU DROGI
1.	1 KZ	Projektowana droga - przedłużenie ul. Stadionowej	zbiorcza	20 m	6,0 - 7,0	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ograniczone zjazdy z drogi</li> <li>- ścieżka rowerowa</li> <li>- szpalery drzew</li> <li>- realizacja urządzeń spowalniających ruch kołowy</li> <li>- realizacja powiązania drogowego z Raszynem dopiero po zrealizowaniu tras ekspresowych przejmujących ruch tranzytowy (Trasa N-S, Trasa Salomea - Wolica-Sękocin)</li> </ul>
2.	2 KZ	ul. Grudzi- poszerzenie dz. nr ew. 197	zbiorcza	10,0-20 m w obszarze planu	6,0 - 7,0	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ograniczone zjazdy z drogi, wyznaczone włączenia dróg wewnętrznych</li> <li>- ścieżka rowerowa</li> <li>- projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia – magistrala zasilająca od gazociągu w Sękocinie Nowym do SELO</li> <li>- skrzyżowania z Droga Hrabską, drogami 2 KD i 4 KD</li> </ul>
3.	1KL	droga na dz. 14/4	lokalna	10 m	6.0	
4.	2KL	Hrabska Droga dz. nr ew. 185	lokalna	11.5 do 15 m (7.5 m w obszarze planu)	6.0 w obszarze planu	- poszerzenie do 15 m
5.	3KL	Hrabska Droga dz. nr ew. 26	lokalna	15 m (7.5 m obszarze planu)	6.0	- poszerzenie do 15m
6.	1KD	projektowana	dojazdowa	10 m	5,0	
7.	2KD	istniejąca	dojazdowa	12 m	5,0	- poszerzenie dz.nr.ew.183
8.	3KD	ul. Jaworowska dz. nr ew. 84	dojazdowa	12m	5,0	- poszerzenie niesymetryczne
9.	4KD	projektowana od Jaworowskiej do Grudzie częściowo w śladzie dz. nr ew. 182	dojazdowa	10m	5,0	- poszerzenie dz. nr ew. 182
10	5KD	ul. Oleńki dz. nr ew. 22	dojazdowa	10m	5,0 w obszarze planu	

#### **Rozdział 4**

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

##### **§ 60.**

1. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów MW, dla terenów MN i MNN oraz terenów U/MN.
2. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów MN/U, R, W, Wr, NOs oraz K.

#### **Rozdział 5**

Przepisy przejściowe i końcowe.

##### **§ 61.**

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

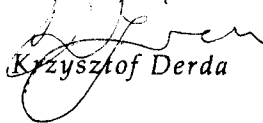
##### **§ 62.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

##### **§ 63.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

  
Krzysztof Derda

